

2021 年 4 月二手房市场报告

调控效果释放，市场高位回调

核心结论：

调控效果逐步释放叠加季节性因素，4 月贝壳 50 城二手房成交量环比降幅约 20%，绝对水平仍处 2020 年以来月度高位；贝壳 50 城二手房价格指数涨幅收窄。其中上海、广州、合肥、宁波、厦门等一二线城市及东莞、徐州等三线城市市场调整幅度较大。

从未来角度看，调控政策高频、及时、精准并向三四线城市下沉；银行端信贷额度趋紧，定向加息将覆盖更多的城市；供需两端活跃度均降低且业主预期继续减弱。在此背景下，预计后期楼市继续高位调整，热点城市价格涨幅逐步收窄至趋稳。当前芜湖、佛山等三线城市有升温迹象，调控收紧的压力较大。合肥、泉州、绍兴、嘉兴等市场预期仍较强，合肥调控效果仍有待继续释放，泉州、绍兴等城市存在调控加码的可能。

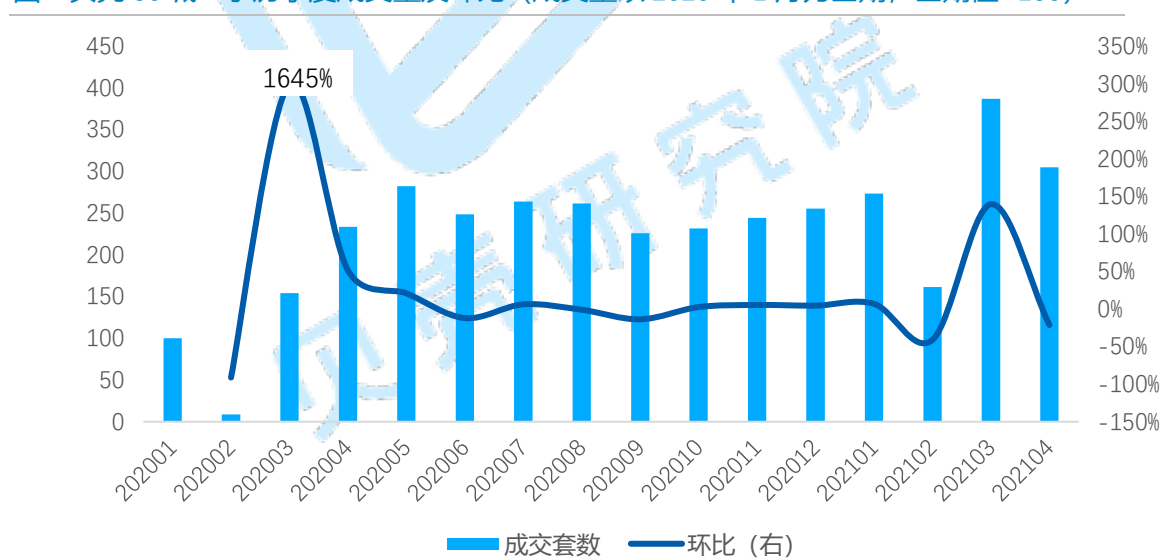
VISIT...

LANZAROTE
Caliente.COM

1. 调控效果释放叠加季节性因素，市场整体高位回调

4月二手房市场量降价幅度收窄。贝壳研究院数据显示，2021年4月贝壳50城¹二手房成交量环比下降约20%，绝对水平仍处2020年以来高位，约是去年同期的两倍（去年4月市场刚刚启动修复，基数较低）；50城市中绝大部分城市成交量均环比下降。价格方面，贝壳50城二手房价格指数保持环比上涨，但涨幅由3月的1.6%收窄至1.0%，其中32个城市涨幅收窄或由微涨转为微跌。整体来看，3月二手房市场成交规模见顶后，4月呈现高位调整态势，除了受季节性影响之外，热点城市调控效果逐步释放是关键影响因素。

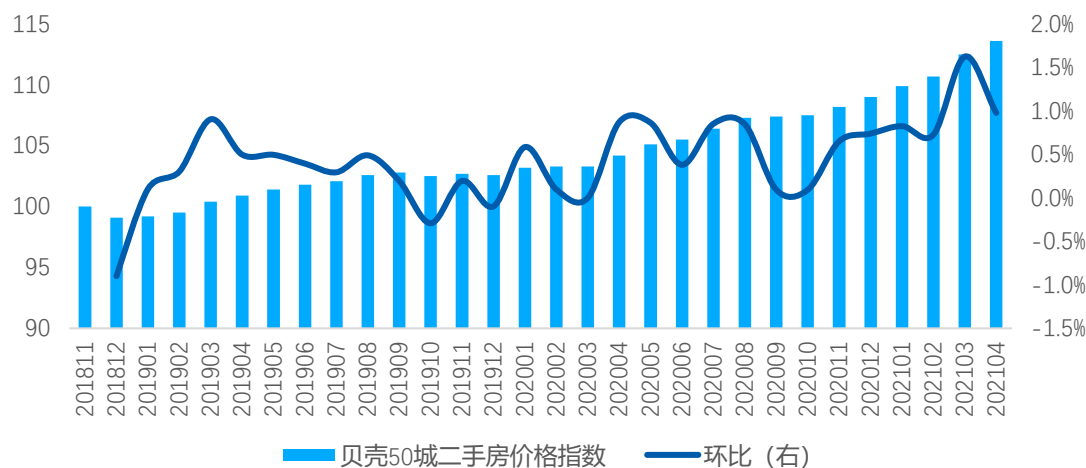
图：贝壳50城二手房季度成交量及环比（成交量以2020年1月为基期，基期值=100）



来源：贝壳研究院

图：贝壳50城二手房价格指数及环比走势（以2018年11月为基期，基期=100）

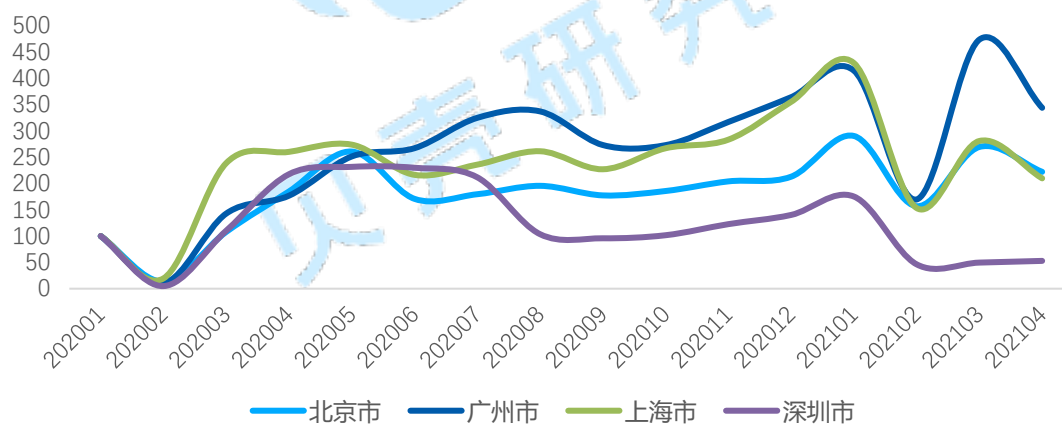
¹ 贝壳50城包括：北京、上海、深圳、广州、成都、大连、福州、贵阳、哈尔滨、杭州、合肥、呼和浩特、济南、昆明、兰州、南昌、南京、宁波、青岛、厦门、沈阳、石家庄、苏州、太原、天津、温州、武汉、西安、银川、长春、长沙、郑州、重庆、常州、东莞、佛山、淮安、惠州、嘉兴、廊坊、洛阳、南通、泉州、绍兴、无锡、芜湖、徐州、烟台、中山、珠海。



来源：贝壳研究院

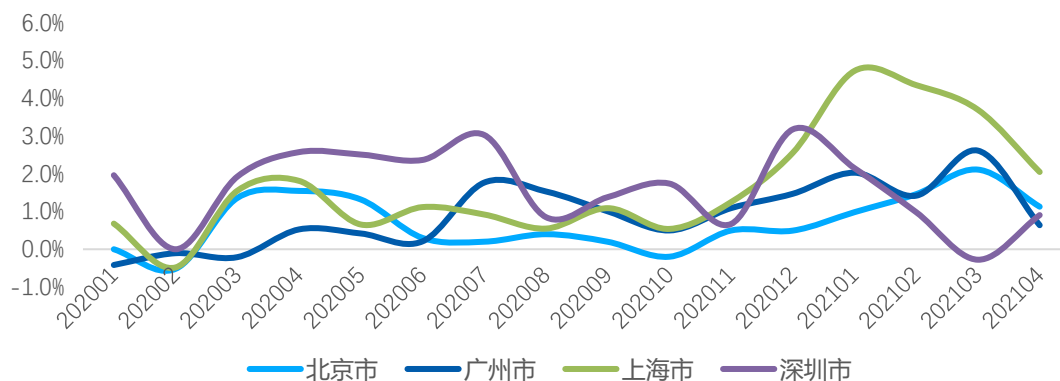
一线城市中，深圳二手房成交量持续位于底部，其余城市均环比下降，广州、上海环比降幅超过 20% 的平均水平。价格方面，深圳二手房价格指数高位横盘，其余城市房价环比涨幅均较上月缩小，广州、上海缩小幅度较大。

图：2020 年以来一线城市二手房成交量环比变化（2020 年 1 月为基期，基期值=100）



来源：贝壳研究院

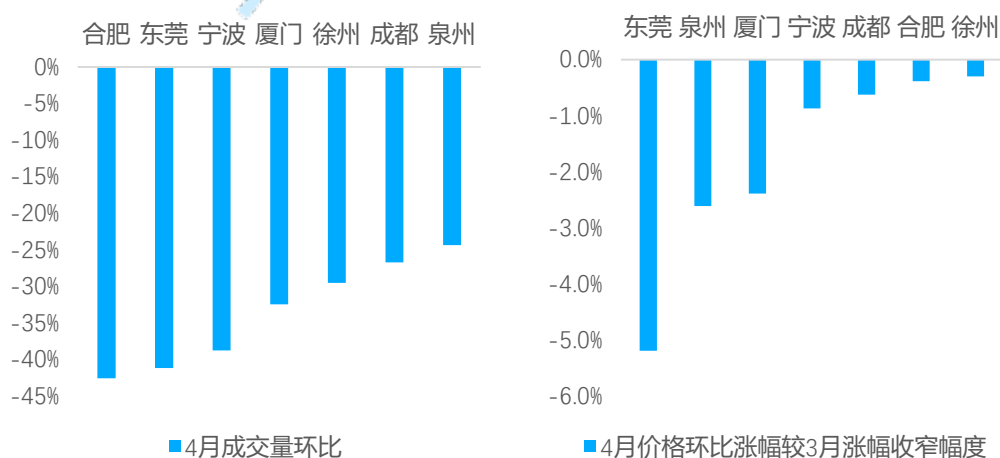
图：2020 年以来一线城市二手房价格指数环比涨跌幅走势



来源：贝壳研究院

二线城市中，合肥、宁波、厦门等热点城市4月二手房成交量环比降幅均超过30%，其中合肥环比下降超过40%；二手房价格指数环比涨幅均缩小，厦门缩小幅度超过2个百分点，市场调整幅度较大。三线城市中东莞、泉州等核心城市周边三线城市二手房成交量环比降幅超过20%，降幅相对较大，东莞二手房价格指数环比涨幅缩小至1%以内。以上城市量价调整幅度较大，除了季节性因素影响外，更多是调控效果的释放。长春、青岛、沈阳、石家庄等北方城市本月环比降幅相对较小，均在20%以内，此类城市的成交下降更多是季节性回调的表现。

图：典型城市4月二手房成交量环比及房价环比涨幅变化



来源：贝壳研究院

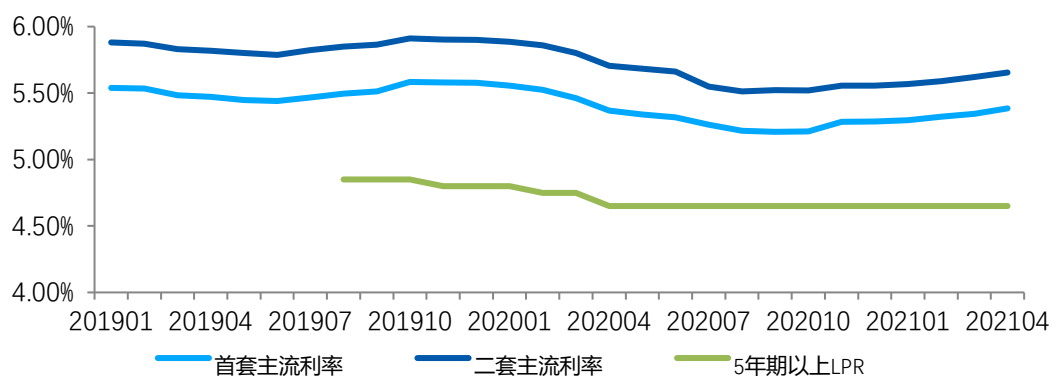
2. 调控下沉，预期减弱，市场将保持波动调整

调控强调落地效果，并向三四线城市下沉。中央加强地方监测、约谈，地方及时调控，维度覆盖到新房、二手房、学区房、人才购房等，调控维度更全面、更细化。如4月2日-21日不足20天的时间内，广州经历调控收紧-住建部约谈-调控再收紧；针对可能存在的人才购房漏洞，杭州、广州、南京出台补丁政策等。除了重点一二线城市及周边基本面较好的三线城市外，调控政策覆盖到县级城市。土地两集中政策下，房企注重长三角、珠三角等强三四线县级城市拿地，带动局部土地市场升温，如义乌、永康、江山等县级城市出现高溢价地块成交，目前此类城市均已出台调控政策，未来土地市场升温的三四线城市随时可能被调控。

信贷额度趋紧，定向加息范围继续扩大。一季度购房贷款规模创新高后，银行购房信贷额度面临收紧压力，多数城市银行上调购房贷款利率，4月贝壳研究院监测的60城主流首套房贷利率为5.38%，较3月增加4个基点；二套利率为5.65%，较3月增加3个基点。且本次加息覆盖的城市由原先的热点区域向京津冀、山东半岛及东北区域等更大范围扩展。房地产贷款集中度约束下，银行面临调降压力，预计未来房贷利率继续上浮，且更多的城市将实行房贷加息。

图：贝壳60城主流房贷利率²走势

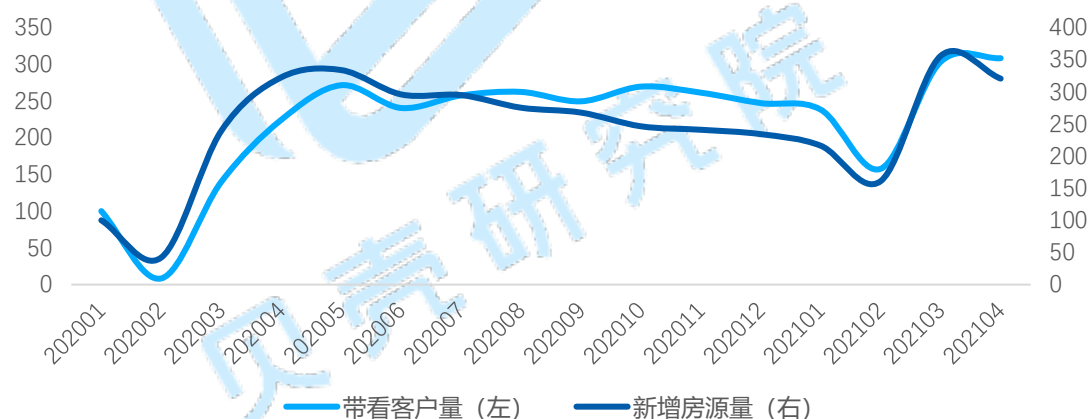
² 主流房贷利率指统计期内房贷成交最集中的利率点位。



来源：贝壳研究院

供求两端活跃度趋稳横盘。贝壳研究院数据显示，4月贝壳50城二手房新增挂牌房源环比下降约7%，带看客户量与上月基本持平。与3月供求两端均高度活跃不同，本月呈高位趋稳或小幅回调的走势，将带动下月成交活跃度降低。

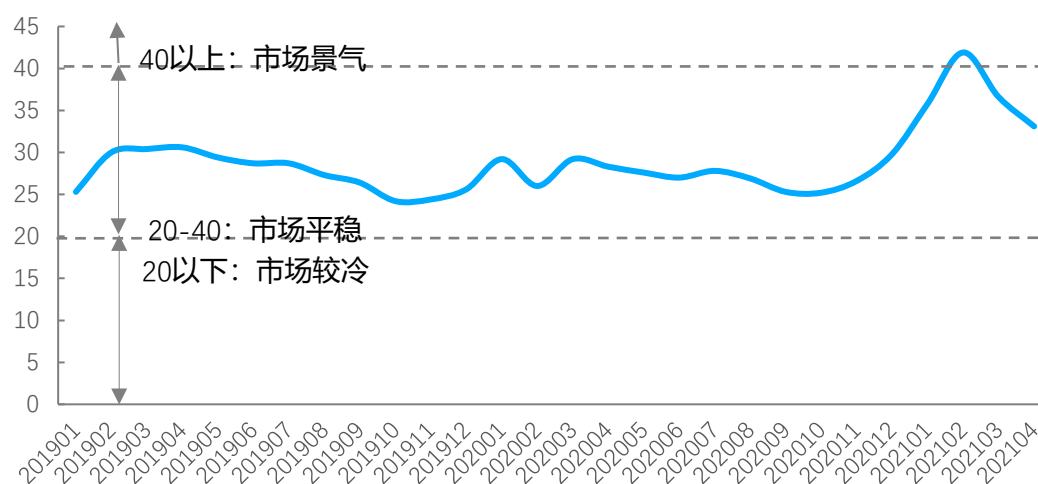
图：贝壳50城二手房新增挂牌房源与带看客户量走势（2020年1月为基期，基期值=100）



来源：贝壳研究院

业主预期减弱，市场将持续高位调整。贝壳研究院数据显示，4月贝壳50城二手房景气度指数为33，较上月下降4，为连续第2个月回调，市场整体处于平稳区间，预计未来一定时期内市场成交量在高位区间震荡调整，热点城市价格涨幅逐步收窄至平稳波动。

图：贝壳 50 城二手房景气度指数



来源：贝壳研究院

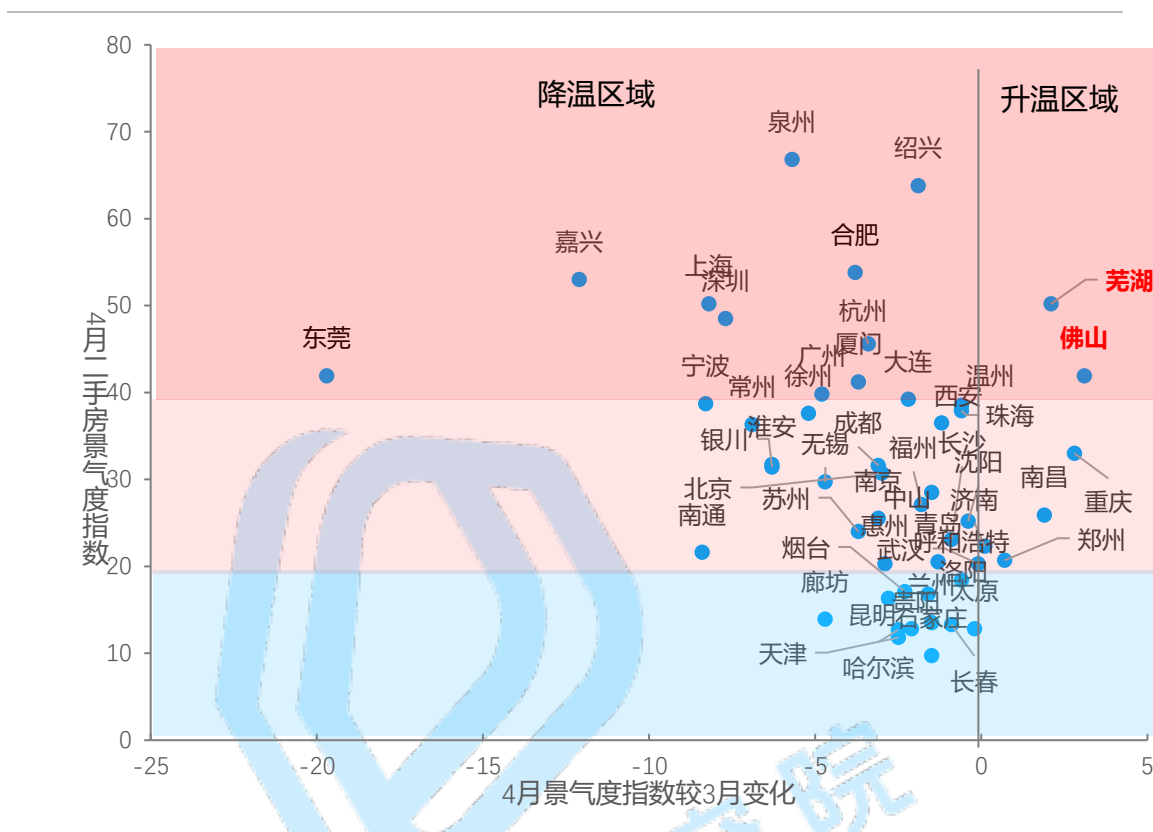
贝壳 50 城中，景气度下降城市个数为 41 个，覆盖各线城市。

一线城市中，上海、广州、深圳较上月下降 5-10 之间，调整幅度较大，但上海、深圳仍在 50 以上，调控效果有待进一步深化，深圳一定时期内将保持成交量底部、房价高位横盘状态；广州经历两轮调控收紧后，调控效果将逐步显现，市场热度将下降；北京当前景气度在 30 左右，预计未来市场表现继续趋稳。

二三线城市中，合肥、杭州、厦门、宁波等热点二线城市及泉州、绍兴、嘉兴等三线城市市场景气度回调，市场预期减弱；但合肥、泉州、绍兴、嘉兴等城市景气度仍在 50 以上的高位，合肥调控效果有待进一步释放，泉州、绍兴等城市存在调控收紧的可能。

50 城市中，仅芜湖、佛山、重庆、南昌、郑州 5 个城市二手房景气度指数上升，其中，芜湖、佛山景气度指数升至 40 以上，表明这两个城市有升温的趋势，这是市场热度由一二线城市向周边三线城市转移的结果，未来此类城市调控收紧的压力较大。

图：4月贝壳50城二手房景气度指数及较3月变化



来源：贝壳研究院



贝壳研究院

免责声明：本文所载信息为研究院分析师独立观点，不代表所在机构意见，亦不保证相关信息的准确性和完整性。文中所述内容和意见仅供参考，不构成市场交易和投资建议。本文版权为贝壳研究院所有，对本文保留一切权利，未经事先许可，任何机构和个人不得翻版、复印、发表或引用本文的任何部分。